

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VAXSKIVLINGEN 1 I

BORÅS

VERKSAMHETSÅRET 2024-01-01--2024-12-31
ORG NR 716409-7482

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten Borås Vaxskivlingen 1. Byggnaden uppfördes 1970 och övertogs av föreningen 1980-03-14. Föreningen har sitt säte i Borås.

På fastigheten finns ett bostadshus med två uppgångar med adresserna Huldregatan 26 A och B. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras löpande.

Bostäder

Föreningen bostäder fördelas enligt följande:

Bostadsrätter	6 st	2 rum och kök	på vardera 66 kvm – totalt 396 kvm
Bostadsrätter	6 st	3 rum och kök	på vardera 84 kvm – totalt 504 kvm
	12 st		900 kvm

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid 2024 års slut 12 (12) medlemmar med en röst var. Fem (en) lägenhetsöverlåtelse har skett 2024.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen har sedan ordinarie årsstämma 2024 05 08 bestått av

Ordförande	Staffan Yngvesson		
Ledamöter	Anneli Persson	Ibrahim Khawari	Shejla Atic
	Maja Benjaminsson		
Suppleanter	Eva Jonsson		

Extra stämma hölls 2024 12 07 och styrelsens sammanställning sedan dess har varit

Ordförande	Staffan Yngvesson		
Ledamöter	Anneli Persson	Ibrahim Khawari	Roy Sidi
	AbdulRahim Rajabi		
Suppleanter	Roholla Akhlagi		

Vid ordinarie årsstämma valdes som revisor för räkenskapsåret Robert Johnsson, med Rikard Johelid som suppleant.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemmarna samlades 8 maj 2024 till årsstämma och i denna avhandlades såväl den ekonomiska situationen och det ökande ränteläget. Under året har ett flertal boende sålt sina bostadsrätter varvid styrelsen under hösten valde att kalla till extra stämma 7 december 2024 för att ersätta de vakanser som uppstått i styrelsen till följd av avflyttade bostadsrättshavare.

Under 2024 har underhåll av inre och yttre miljöer fortsatt för bästa trivsel i vår fastighet. En återhållsamhet har följt av det högre ränteläget. Den ekonomiska situationen i samhället har gjort att räntesänkningar gynnat föreningen under årets sista kvartal.

Fastighetsförvaltning

Under året har det ekonomiska läget i samhället påverkat föreningen. Inflationen har gjort att avgiften höjdes under första kvartalet 2024. Föreningen påverkas av kostnadsökningar där fjärrvärmen och räntekostnaderna är de som belastar föreningen mest. Vissa åtgärder har förskjutits till kommande år på grund av kostnadsläget. Mot årets sista kvartal har styrräntan sänkts, varför föreningen kan påräkna lägre kostnader på lånen med kort bindningstid. Vid den extra stämman i december berördes den kommande avgiftsökningen som gäller från 1 februari 2025.

Föreningens fastighet är dock lågt belånad vilket gör att avgiftsnivån i jämförelse med motsvarande bostäder är låg. Dock är byggnaden mer än 50 år gammal och fordrar ett antal större insatser under de kommande åren varav vissa ligger bortom de fem kommande åren.

Inför årsstämman 2025 är det svårt att bedöma det ekonomiska läget men föreningen har goda förutsättningar. Boende gör insatser själva såsom fastighetsskötsel och städning, vilket håller kostnaderna på lägre nivå. En växling av ägare fortsätter under vinter och våren 2025 då köpande bostadsrättshavare har tillträde under 2025.

Underhållsplan visar på framtida underhållsbehov

Underhållsplanen visar vilka åtgärder som planeras för byggnad och markanläggningar under kommande år. Underhållsplanen upprättas för att föreningen ska kunna förutse underhållsbehov och vilka kostnader det medför. Då årsstämman har att disponera resultatet för föreningen kan avsättning till underhåll regleras utifrån vad underhållsplanen visar.

En genomgång av behovet av underhållsåtgärder indikeras. De senaste årens stämmor har avsatt 100 000 kr för underhåll, och förslaget för stämman 2025 är detsamma. Föreningens underhållsplan uppdateras kontinuerligt efter uppföljning av gjorda åtgärder och löpande kontroller och besiktningar.

Ekonomi

Resultatet för verksamhetsåret utgör en förlust på 209 728 (vinst på 28 059) kr. Årets avvikelse utgörs i huvudsak av kostnaden för underhållsåtgärder, relining av stammar och rörsystem i fastigheten, som utförts 2024 och kostat ca 225 tkr och som vid budgetarbetet ej var planerat ske vid denna tid. Övriga drifts- och förvaltningskostnader har i huvudsak följt budget och rymts inom ramarna. Vissa åtgärder har förskjutits på grund av det ekonomiska läget och planeras för genomförande framöver. Räntekostnaderna har varit lägre än budgeterat då föreningen gynnats av räntebeslut i samhället som påverkat marknadsräntor. Amorteringar har skett enligt plan för de befintliga lånen, vilket reducerat likviditeten jämfört med årets början.

Underhållsplanen för byggnader och markanläggningar visar på kommande kostnader för planerat underhåll i byggnad och för markanläggningar. Byggnaden har passerat 50 år vilket innebär att ett antal större åtgärder kan bli aktuella de kommande åren. Dock är bokfört värde på fastigheten tämligen lågt i relation till taxeringsvärdet vilket innebär att de underhållsåtgärder som blir aktuella kommer att påverka den ekonomiska ställningen. Underhållsplanens åtgärder har reviderats löpande.

Styrräntan väntas sänkas 2025 varvid rörliga lån kommer att påverkas. Räntekostnadernas nivå påverkar om föreningens underhållsåtgärder kan finansieras med tillförda årsavgifter eller om ökad fastighetskredit behövs för att hantera åtgärder som behöver ske under kommande år. Kreditstrukturen redovisas i not. En hyresjustering är gjord 2024 och vid årsredovisningens avgivande har styrelsen informerat om 2025 års avgiftshöjning.

Taxeringsvärdet för fastigheten från senaste fastighetstaxeringen 11 902 000 kr. Under året har fastighetstaxering skett och för 2025 kommer Skatteverket att fastställa nytt taxeringsvärde.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning kkr	619	586	564	549	535	454	443	436	434	380
Resultat efter finansiella poster kkr	-210	28	-123	-1	-936	-198	8	-110	- 89	79
Årsavgift kr/upplåten kvm	676	650	626							
Årsavgifts andel av total intäkt	100	100	100							
Driftskostnad kr/kvm	415	339	306							
Energikostnad kr/kvm	267	241	238							
Räntekostnad kr/kvm	77	88	58							
Räntekänslighet	4,41	4,69	4,96							
Skuldsättning kr/kvm	2977	3046	3108							
Sparande kr/kvm	69	93	116							
Soliditet %	-66	-45	-47	-37	-36	11	36	35	44	49

Förklaringar

Nyckeltal kvadratmeter upplåten med bostadsrätt utgör för föreningen 900 kvm fördelade på tolv bostadsrättslägenheter, samtliga upplåtna 2024 med bostadsrätt

Soliditet = eget kapital dividerat med totalt kapital

Driftskostnad kr/kvm = Driftskostnader dividerat med boendeyta 900 kvm

Energikostnad kv/kvm = Avser fjärrvärme, el och vattenkostnad/kvm

Räntekostnad kv/kvm = Räntekostnader dividerat med boendeyta 900 kvm

Lån kr/kvm = Låneskuld dividerat med boendeyta 900 kvm

Sparande/kvm = Justerat resultat (årets resultat plus avskrivningar och kostn f planerat underhåll) dividerat med boendeyta 900 kvm

Räntekänslighet = räntebärande skulder dividerat med årsavgifter

Förändring av eget kapital

Föreningens egna kapital har under 2024 förändrats som följer

	Medlems- insatser	Yttre fond	Reserv fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	46.799:-	961.641:-	44.774:-	-1.947.929:-
Fond för yttre underhåll		100.000:-		-100.000:-
Ianspråkstagna medel ur yttre fond		0:-		0:-
Årets resultat				-209.728:-
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>46.799:-</u>	<u>1.061.641:-</u>	<u>44.774:-</u>	<u>-2.257.657:-</u>

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserad resultat	-2.047.929:-
Årets resultat (förlust)	<u>-209.728 :-</u>
	<u>-2.257.657:-</u>

Styrelsen föreslår årsstämman att fritt eget kapital disponeras så att:

Till fond för underhåll avsättes enl plan - 100.000:-

Ianspråkstagna medel ur fond för underhåll 0:-

i ny räkning överföres -2.157.657:-
-2.257.657:-

RESULTATRÄKNING

	2024-01-01-- <u>2024-12-31</u>	2023-01-01-- <u>2023-12-31</u>
<u>Rörelseintäkter</u>		
Årsavgifter och hyror	608244	585856
Övriga rörelseintäkter	11178	0
Summa rörelseintäkter	619422	585856
<u>Rörelsekostnader</u>		
Drifts- och underhållskostnader	Not 2	-323373
Fastighetsadministration	Not 3	-74334
Personalkostnader	Not 4	-36841
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-46626	-46626
Övriga rörelsekostnader		
Summa rörelsekostnader	-760827	-481174
<u>Rörelseresultat</u>	<u>-141405</u>	<u>104682</u>
Finansiella poster		
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	682	2905
Räntekostnader och liknande resultatposter	-69005	-79528
Summa finansiella poster	-68323	-76623
Resultat efter finansiella poster	-209728	28059
<u>Årets resultat</u>	<u>-209728</u>	<u>28059</u>

BALANSRÄKNING

		<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<u>TILLGÅNGAR</u>			
 <u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	1572051	1618677
<u>Summa materiella anläggningstillgångar</u>		1572051	1618677
 <u>Summa anläggningstillgångar</u>		1572051	1618677
 <u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5323	0
Summa kortfristiga fordringar		5323	0
 Kassa och bank			
Kassa och bank		105164	374287
Summa kassa och bank		105164	374287
<u>Summa omsättningstillgångar</u>		110487	374287
 SUMMA TILLGÅNGAR		1682538	1992964

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<u>EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>		
<u>Eget kapital</u>		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	46799	46799
Fond för yttre underhåll	1061641	961641
Reservfond	44774	44774
Summa bundet eget kapital	1153214	1053214
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2047930	-1975988
Årets resultat	-209727	28059
Summa fritt eget kapital	-2257657	-1947929
<u>SUMMA EGET KAPITAL</u>	<u>-1104443</u>	<u>-894715</u>
<u>Långfristiga skulder</u>		
Fastighetslån	Not 6, 7	2685615
Summa långfristiga skulder	2617365	2685615
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	2656	391
Övr skulder till kreditinstitut/fastighetslån	Not 7	55750
Skatteskulder	1190	2455
Övr skulder	0	12079
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	103770	131389
Summa kortfristiga skulder	<u>169616</u>	<u>202064</u>
<u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>	<u>1682538</u>	<u>1992964</u>

KASSAFLÖDESANALYS

(I KR)

Not

2024-01-01

2023-01-01

-2024-12-31

-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-141405

104682

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödetAv- och nedskrivningar av materiella
anläggningstillgångar

46626

46626

Övriga poster som inte ingår i kassaflödet

0

0

-94779**151308**

Erhållen ränta

682

2905

Betald ränta

-69005

-79528

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändringar av rörelsekapitalet****-163102****74685****Kassaflöde från förändring i rörelsekapital, långfristig
skuld mm**

Minskning/ökning av kortfristiga fordringar

-5323

3177

Ökning/minskning av kortfristiga skulder

-38698

45727

Ökning/minskning av långfristiga skulder

-62000

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-207123****123589****Investeringsverksamheten**

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Upptagning av lån

0

0

Amortering av lån

-62000

-55750

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-62000****-55750****Kassaflöde från löpande- och finansieringsverksamheten****-269123****67839****Årets kassaflöde****-269123****67839**

Likvida medel vid årets början

374287

306448

Likvida medel vid årets slut**105164****374287**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens vägledning för årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Tillgångar har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan. Skulder har tagits upp till värdet vid deras uppkomst.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning till fond för underhåll sker genom beslut på årsstämman.

Avskrivningarna beräknas enligt de skattemässiga reglerna, vilket innebär följande

Byggnader 50 år

Byggnadsinventarier/-tillbehör 20 år

Not 2	<u>Drifts- och underhållskostnader</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
	Driftskostnader fastighet	373.705:-	286.233:-
	Underhåll fastighet	224.845:-	18.072:-
	Fastighetsskatt/-avgift	19.560:-	19.068 :-
	Summa	618.110:-	323.373:-

Not 3	<u>Fastighetsadministration</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
	Förvaltningsarvode administration	20.000:-	23.500:-
	Revision	11.263:-	10.100:-
	Övriga förvaltningskostnader	32.272:-	40.734:-
	Summa	65.535:-	74.334:-

Not 4	<u>Personalkostnader</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
	Föreningen har ingen anställd personal		

Löner och ersättningar

Anställda/uppdragstagare	19.360:-	10.015:-
Styrelse	25.424:-	19.995:-
Kostnadsersättningar	0:-	0:-
Sociala avgifter enl lag och avtal	6.434:-	6.831:-
Övriga personalkostnader	0:-	0:-
Summa	51.218:-	36.841:-

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Anskaffningsvärde		
	Byggnad, ing anskaffningsvärde	2.331.286:-	2.331.286:-
	Årets aktivering	0:-	0:-
	Mark	0:-	0:-
	Markanläggningar	0:-	0:-
	Summa	2.331.286:-	2.331.286:-
	Ackumulerade avskrivningar		
	Byggnad, ing ack avskr	-712.609:-	- 665.983:-
	Årets avskrivningar	-46.626:-	-46.626:-
	Markanläggningar	0:-	0:-
	Summa ackumulerade avskrivningar	- 759.235:-	- 712.609:-
	Bokfört värde	1.572.051:-	1.618.677:-

Not 6	Fastighetslån/Kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31	Bundet/rörligt
	Sparbanken Sjuhärad	423.115:-	435.115:-	1,62 % Bundet (2025)
	Sparbanken Sjuhärad	1.131.250:-	1.156.250:-	4,09 % Bundet (2027)
	Sparbanken Sjuhärad	1.125.000:-	1.150.000:-	1,62 % Bundet (2025)
	Summa	2.679.365:-	2.741.365:-	

Not 7	Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
	Andel av långfristiga skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
		2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetslån	1.836.365:-	2.208.365:-

Not 8	Fastighetsinteckningar		
	Pantbrev hos Sparbanken Sjuhärad	kr 985.000:- inom	985.000:-
	Pantbrev hos Sparbanken Sjuhärad	kr 2.000.000:- inom	2.985.000:-
	<u>Summa pantbrev hos kreditgivare</u>	2.985.000:-	
	Totalt uttagna pantbrev	kr 2. 985.000:-	

Borås den 29 januari 2025

Anneli Persson Ibrahim Khawari Abdurahim Rajabi Roy Sidi

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2025

Robert Johnsson
Revisor

